

AMF83

Objet : péril imminent

Madame,

Comme convenu, vous trouverez en pièce jointe la documentation relative à la procédure du péril imminent et des modèles de documents.

En espérant avoir répondu à votre demande, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Julie PONS, Juriste
ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR
Conseil Général du Var
Rond-Point du 4 décembre 1974
83007 DRAGUIGNAN CEDEX
TEL 04 98 10 52 30 - FAX 04 98 10 52 39
MAIL maires.var@wanadoo.fr
SITE amv83.com

Péril imminent. Procédure

1. Principe

En cas d'atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupé ou non) et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public, un arrêté de péril imminent permet de prendre des mesures de sécurité provisoires et urgentes. Il doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent pour intervenir de manière durable et définitive.

2. Procédure

La procédure est détaillée aux articles L 511-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

a) Avertissement

La procédure débute par un avertissement adressé par le maire au(x) propriétaire(s) du bâtiment concerné l'informant de son intention d'engager une procédure de péril imminent.

► Péril imminent : avertissement

b) Nomination d'un expert

Parallèlement, le maire demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert.

► Requête pour la désignation d'un expert par le tribunal administratif

L'expert désigné doit, dans les 24 heures qui suivent sa nomination, examiner les bâtiments en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Le rapport de l'expert doit préciser, autant que possible, les solutions techniques provisoires, ainsi que le délai de leur réalisation, mais aussi les solutions définitives, qui, le cas échéant, devront être prescrites de manière complémentaire par un arrêté de péril non imminent.

c) Arrêté du maire

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire prend un arrêté prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité : il ne peut s'agir que de mesures provisoires (étalement, piochage des enduits soufflés, bâchage d'une couverture...), de sorte que de manière générale, l'arrêté de péril imminent doit être complété par un arrêté de péril non imminent permettant de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment qui auront pu être précisées par l'expert désigné dans les conditions précitées.

En cas de risque grave pour les occupants, le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble, à titre temporaire ou, le cas échéant, définitif. Ceci entraîne pour le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) l'obligation d'hébergement des occupants si le bâtiment est à usage d'habitation.

► Arrêté relatif à un péril imminent

d) Lettre de notification au(x) propriétaire(s)

L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et titulaires de droits réels ainsi qu'aux occupants. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble par précaution.

► Lettre de notification d'un arrêté de péril imminent au propriétaire

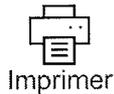
Dans le cas où ces mesures ne sont pas exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. Dans ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si les mesures n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure de péril « ordinaire » détaillée dans l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

Péril imminent : avertissement

Publication : La Vie Communale et Départementale
Mise à jour : 15.04.2014
Revue : 948
Source : Modèle
Mots clés : péril imminent, immeuble menaçant ruine, IMR, mise en demeure péril, murs
Rubrique : **Modèles**

- Pouvoirs de police
- Domaines d'utilisation
- Immeubles menaçant ruine
- Péril imminent



Imprimer



Enregistrer



Réagir

Proposer votre
contribution

Favoris



Transmettre

Courrier LR AR

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril et le risque immédiat que l'état du bâtiment fait peser sur la sécurité publique (ou celle des occupants) sis(descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé, cadastré et adresse, dont vous êtes propriétaire.

Ou l'état de danger et le risque immédiat que l'état des équipements (à préciser) de l'immeuble sis(descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé, cadastré et adresse, dont vous êtes propriétaire, ou syndic de copropriété, fait peser sur la sécurité des occupants (1).

En application de l'article L 511-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L 511-3 »

Compte tenu de l'état de ce bâtiment et faute pour vous de le sécuriser immédiatement, je vous informe que j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent au titre de mon pouvoir de police administrative spéciale en application de l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ou

En application de l'article L 129-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures. ».....

« En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L 129-3 ».
(1)

Je saisis le Président du Tribunal Administratif afin qu'il nomme un expert, qui dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments mitoyens et me proposera des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate, conformément à l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Ouexaminera l'état des équipements(preciser), et me proposera des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger, conformément à l'article L 129-3 du code de la construction et de l'habitation (1).

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, j'ordonnerai les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et, *notamment (si nécessaire) l'évacuation de l'immeuble.*

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

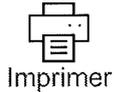
(1) dans le cas de danger imminent concernant des équipements communs d'immeubles collectifs d'habitation (la lettre est alors envoyée au syndic)

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

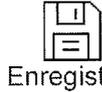
La reproduction totale ou partielle des articles des Editions La Vie Communale est interdite sans autorisation préalable.

Péril imminent : saisine du tribunal administratif

Publication : La Vie Communale et Départementale
Mise à jour : 27.07.2014
Revue : 960
Source : Modèle
Mots clés : péril imminent, immeuble menaçant ruine, IMR
Rubrique : **Modèles**
 - Pouvoirs de police
 - Domaines d'utilisation
 - Immeubles menaçant ruine
 - Péril imminent



Imprimer



Enregistrer



Réagir

Proposer votre
contribution

Favoris



Transmettre

Modèle de requête pour la désignation d'un expert par le tribunal administratif en cas de péril imminent ou de prescription concernant les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

Département
Ville de

Ville,le

le Maire de

A

M..... Président (e)
Du Tribunal administratif
de

Objet : demande de nomination d'expert

Pièces Jointes : éléments techniques & avertissement au propriétaire

Monsieur (Madame) le Président,

En raison de l'état de péril, *ou de danger*, dans lequel se trouve le bâtiment / les équipements communs de l'immeuble, situé appartenant à M.ou immeuble en copropriété, dont le syndic est M X..., il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité publique, *ou* la sécurité des occupants .

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent visée à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ou

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure permettant de prescrire, de manière imminente, des mesures concernant les équipements (à préciser) de cet immeuble, visée à l'article L 129-3 du code de la construction et de l'habitation.

J'en ai averti le propriétaire, *ou le syndic de la copropriété* , par lettre en LRAR (ou remise contre signature) du

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, je vous sollicite afin que soit désigné, en urgence, un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment / les équipements communs de l'immeuble /, le cas échéant de dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens, et de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril/ ou au danger imminent lié à l'état des équipements communs

Contact peut être pris auprès de mes services (à préciser le cas échéant).

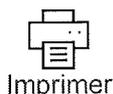
Je vous prie d'agréer, M. ... le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

La reproduction totale ou partielle des articles des Editions La Vie Communale est interdite sans autorisation préalable.

Arrêté relatif à un péril imminent

Publication : La Vie Communale et Départementale
Mise à jour : 15.04.2014
Revue : 886
Source : Modèle
Mots clés : immeuble menaçant ruine,IMR,péril imminent
Rubrique : **Modèles**
 - Pouvoirs de police
 - Domaines d'utilisation
 - Immeubles menaçant ruine
 - Péril imminent



Imprimer



Enregistrer



Réagir

Proposer votre
contribution

Favoris



Transmettre

Arrêté municipal ordonnant les mesures provisoires nécessaires au cas de péril imminent

Le maire de ...

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L 511- 3 ;
 Vu l'avertissement adressé à M. ... propriétaire de l'immeuble sis à ... ;
 Vu le rapport en date du ... présenté par M. ... , expert désigné par le juge administratif, qui a examiné les bâtiments et dressé constat de l'état des bâtiments mitoyens,

CONSIDERANT qu'il résulte de ce rapport que l'immeuble sis ..., appartenant à M. ... (nom et adresse), constitue en raison de son état de délabrement un péril grave et imminent pour la sécurité, notamment pour les occupants et le voisinage, et qu'il y a urgence à prescrire les mesures provisoires de sauvegarde, indépendamment des mesures définitives qui pourront faire l'objet d'un arrêté de péril non imminent ;

ARRETE :

Article 1 : M. (nom et adresse), propriétaire de l'immeuble sis, est mis en demeure de prendre dès la notification du présent arrêté les mesures suivantes, destinées à mettre fin à tout péril imminent : (préciser ces mesures : par exemple étaieement d'un mur, démolition d'un tuyau de cheminée sur un toit, enlèvement de volets risquant de tomber, etc.).

Article 2 : A défaut d'exécution dans un délai de (la mention d'un délai précis imparti au propriétaire pour l'exécution des travaux est indispensable) de ces mesures par M. , il y sera procédé d'office et à ses frais par l'administration municipale.

Article 3 : (s'il y a lieu) L'immeuble sera immédiatement évacué par ses occupants au plus tard le

Article 4 : Cette décision est susceptible de recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 5 : Le secrétaire de la mairie (et, s'il y a lieu, le commissaire de police, le garde champêtre, le commandant des sapeurs-pompiers communaux, etc.) sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié en la forme administrative à M. ... (le propriétaire). Il sera dressé procès verbal de cette notification (1).

Fait..... , le.....

Le Maire (signature)

(1) S'il apparaît qu'un péril non imminent doit subsister malgré l'intervention des mesures concernant le péril imminent, il y a lieu de prendre un arrêté distinct concernant les mesures destinées à mettre fin de façon durable à ce péril non imminent. Ces deux procédures doivent demeurer séparées.

Les modèles sont présentés à titre indicatif. Ils ne sauraient être repris en l'état sans être adaptés.

Art. L 511-3. - *En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.*

« Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

« Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

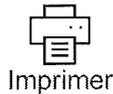
« Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

« Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L 511-2. »

La reproduction totale ou partielle des articles des Editions La Vie Communale est interdite sans autorisation préalable.

Lettre de notification d'un arrêté de péril imminent au propriétaire

Publication : La Vie Communale et Départementale
Mise à jour : 27.07.2014
Revue : 960
Source : Modèle
Mots clés : péril imminent, IMR, immeubles menaçant ruine
Rubrique : **Modèles**
 - Pouvoirs de police
 - Domaines d'utilisation
 - Immeubles menaçant ruine
 - Péril imminent



Imprimer



Enregistrer



Réagir

Proposer votre
contribution

Favoris



Transmettre

Lettre de notification[1] d'un arrêté de péril imminent au propriétaire

Département de
Commune de

Le Maire de

A M(propriétaire) [2]

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier ci-joint un arrêté de péril imminent pris en date du ... concernant l'immeuble dont vous êtes propriétaire, conformément à la mention figurant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques de

Si les mesures prescrites par le présent arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, je serai amené à les faire réaliser d'office et à vos frais, conformément à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Si vous effectuez des travaux qui, à la fois, permettent de conjurer l'imminence du danger et mettent fin durablement au péril, je pourrai prendre acte de leur réalisation et de la cessation de tout péril, sur le rapport d'un homme de l'art, désigné par mes soins.

En cas contraire, la procédure sera poursuivie dans les conditions prévues à l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

Je vous rappelle aussi, en application de l'article L 511-5, qu'à compter de présente notification, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à l'arrêté prononçant la cessation du péril.

En cas d'immeuble d'habitation :

Je vous rappelle également qu'à compter du premier jour du mois qui suit la présente notification (soit le 1) les loyers (en principal) redevances et indemnités d'occupation ne sont plus dus par vos occupants et que leurs baux sont suspendus jusqu'à la notification de l'arrêté prononçant la cessation du péril.

Enfin, (selon le cas) vous êtes tenu :

- d'assurer l'hébergement temporaire des occupants jusqu'à la réalisation des travaux prescrits au présent arrêté /ou la cessation de tout péril. A défaut, cet hébergement sera à votre charge financière et sera récupéré comme en matière de contributions directes.

- d'assurer le relogement définitif des occupants (cas d'évacuation à caractère définitif). A défaut, ce relogement sera à votre charge financière et récupérable comme en matière de contributions directes.

En aucun cas, l'évacuation ordonnée, (à titre temporaire ou définitif, compte tenu de l'état des lieux) ne peut vous permettre de demander la résiliation des baux ou l'expulsion des occupants.

En cas de non respect des prescriptions du présent arrêté, il sera fait application (*le cas échéant si immeuble d'habitation*) de l'article L 511-6 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Mes services (éventuellement) sont à votre disposition pour tous renseignements.

Fait à ... le ...

Le Maire

[1] Si de quelconques doutes sur identification de tous les propriétaires (indivision ...) ou de leurs adresses, prévoir l'affichage de la notification, comme de l'arrêté, en mairie et sur l'immeuble.

[2] Si immeuble en copropriété et péril n'intéressant que les parties communes, la notification est faite au syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

La reproduction totale ou partielle des articles des Editions La Vie Communale est interdite sans autorisation préalable.

Cas d'un péril imminent

27. – Situation de péril imminent – La situation de péril imminent impose que des mesures provisoires soient prises d'urgence : la procédure est régie par les dispositions de l'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le péril doit être imminent – susceptible de survenir très rapidement : risque d'effondrement... – et justifier une intervention d'urgence. En cas de recours engagé par le propriétaire ou par le préfet à l'encontre de la décision du maire, le tribunal administratif apprécie objectivement que l'urgence et l'imminence du péril justifie le recours à la procédure spécifique de l'article L. 511-3 du CCH(CE, 24 juill. 1987, n° 71867, *Fayard, Auray c/ ville Lyon, citée supra n° 3, et Rec. CE 1987, p. 273 ; AJDA 1987, p. 64. – CAA Paris, 25 mai 2000, n° 97PA02982, cne Meudon*).

28. – Avertissement adressé au propriétaire – Le maire, qui a connaissance de l'état de péril dans lequel se trouve un immeuble, doit adresser au propriétaire de celui-ci un avertissement. Cet avertissement prend la forme d'un simple courrier (avec éventuellement accusé de réception) dans lequel le maire informe le propriétaire qu'une procédure de péril est engagée sur la base de l'article L. 511-3 du CCH.

En application de l'article R. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation, avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un **immeuble menaçant ruine** en application de l'article L. 511-3, le maire sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans certaines hypothèses (*V. supra n° 17*).

29. – Saisine du juge administratif – Dès lors que le propriétaire de l'édifice a été averti, le maire doit ensuite saisir le juge administratif territorialement compétent, afin d'obtenir la nomination d'un homme de l'art chargé d'examiner les édifices dans les vingt-quatre heures suivant sa nomination.

Il s'agit d'une des innovations importantes introduites par l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005(*citée supra n° 1*) visant à simplifier la procédure. Auparavant, il appartenait au maire, de saisir le juge d'instance pour la désignation de l'expert. Dans un souci de cohérence, l'ordonnance précitée a opéré une unification de l'ordre juridictionnel compétent, dans la mesure où le juge administratif est compétent pour connaître du contentieux des arrêtés de péril.

Si cette saisine n'obéissait auparavant à aucun formalisme particulier, désormais, l'article R. 556-1 du Code de justice administrative régit cette saisine. En application de cet article, lorsque le juge administratif est saisi par le maire sur le fondement de l'article L. 511-3 du CCH, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1 du Code de justice administrative. Il s'agit en l'occurrence des référés instruction pour lesquels le juge des référés peut, sur simple requête et même en l'absence de décision administrative préalable, prescrire toute mesure utile d'expertise ou d'instruction.

Il peut notamment charger un expert de procéder, lors de l'exécution de travaux publics, à toutes constatations relatives à l'état des immeubles susceptibles d'être affectés par des dommages ainsi qu'aux causes et à l'étendue des dommages qui surviendraient effectivement pendant la durée de sa mission.

Les demandes présentées en ce sens sont dispensées du ministère d'avocat si elles se rattachent à des litiges dispensés de ce ministère.

30. – Intervention de l'expert – L'expert, une fois nommé par le juge administratif, dispose de vingt quatre heures suivant sa nomination pour rendre son rapport. Il doit se rendre sur les lieux pour diagnostiquer l'état réel de l'édifice en cause et pour constater ou non que le péril est imminent, soit en d'autres termes si l'urgence invoquée par le maire est bien réelle.

C'est une étape très importante dans la procédure, dans la mesure où c'est un homme de l'art qui rend un avis sur la base duquel le maire déterminera la suite de la procédure.

L'expert constate dans ses conclusions l'urgence et le péril du bâtiment. Il est ainsi amené à examiner les bâtiments et à dresser le constat de l'état des bâtiments mitoyens afin de prévenir d'éventuels désordres ultérieurs. Le rapport peut proposer des mesures techniques de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. L'objectif étant de guider les maires dans l'exercice et les limites de leur pouvoir de police.

31. - Arrêté de péril imminent - L'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation précise que si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

D'un point de vue pratique, le maire doit s'en tenir à indiquer les mesures conservatoires urgentes.

Le maire aura tendance à suivre, en général, les conclusions de l'expert, quoique celles-ci ne lient en aucun cas le maire (*CAA Paris, 15 févr. 1996, n° 94PA02387, cne Clichy-la-Garenne : JurisData n° 1996-055471*).

Ces mesures doivent être indiquées avec précision dans l'arrêté de péril. Il peut s'agir, par exemple, de la mise en place d'un dispositif d'étalement, pose de barrières et d'un périmètre de sécurité, enlèvement de tuiles, de cheminées,....

Puisqu'il ne devrait s'agir que de mesures provisoires et urgentes, si le maire peut ordonner des démolitions partielles (*CAA Paris, 13 mai 2003, n° 03PA00867, Alain G.*), il ne devrait pas ordonner la démolition totale de l'immeuble qui ne devrait résulter, le cas échéant, que de la procédure de péril ordinaire (*CAA Nancy, 9 avr. 1992, n° 91NC00557, Moufakkir : JurisData n° 1992-042593 ; Gaz.Pal. 1993, 2, pan. dr. adm. p. 117. - CAA Douai, 3 oct. 2000, n° 99DA20297, cne Saint-André-lez-Lille : JurisData n° 2000-134045. - CE, 26 sept. 2001, n° 231681, Westerloppe : JurisData n° 2001-062921. - CAA Nantes, 16 mai 2002, n° 00NT01678, cne Maintenon. - CAA Lyon, 4 mai 2004, n° 03LY00421, Claude G.*) ; seules des circonstances tout à fait particulières - danger très grave et imminent qui ne peut cesser qu'en démolissant l'immeuble - ont pu justifier que la démolition totale soit ordonnée par un arrêté de péril imminent (*CAA Lyon, 21 mai 1991, n° 90LY00406, ville Lyon c/ Perrat : Rec. CE 1991, p. 524*).

Il est à noter qu'en cas de démolition de l'immeuble, l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme dispense de permis de démolir les travaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. En outre, le permis de démolir n'est nécessaire que dans les secteurs qui relèvent d'une protection particulière ou sont situés dans une commune ayant décidé d'instaurer un tel permis sur tout ou partie de son territoire (*Rép. min., n° 18171 : JO Sénat 15 sept. 2011, p. 2396*).

Les mesures prescrites doivent être assorties d'un délai précis ("avant le...", "dans un délai de... jours", etc.) dont la mention d'une obligation d'"exécution immédiate" ou "dès la notification de l'arrêté" ne saurait tenir lieu : même si l'obligation de fixer un délai n'est assortie d'aucune sanction légale, la méconnaissance de ce qui constitue une garantie substantielle pour les propriétaires constitue une irrégularité entachant la légalité de l'arrêté de péril imminent (*CAA Marseille, 17 mai 2001, n° 00MAO1822, cne Rians. - CAA Marseille, 14 juin 2001, n° 97MA05525, Agniel*).

Dans la mesure où les travaux ainsi ordonnés sont strictement indispensables pour faire cesser le péril imminent et n'ont pas pour effet de prolonger la durée de l'immeuble, ils ne sont pas incompatibles avec une éventuelle servitude de reculement (*Rép. min. n° 4828 : JOAN 20 mars 1989, p. 1365*).

En outre, le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble, si elle s'impose (*CCH, art. L. 511-3, al. 2*). La décision qui prescrit une telle évacuation en vue d'assurer la sécurité des occupants peut faire l'objet d'une demande de sursis à exécution devant le tribunal administratif (*TA Versailles, 17 juin 1975 : Journ. maires 1977, p. 32. - FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, Fasc. 235-10, Tribunaux administratifs et cours administratives d'appel*).

L'arrêté doit viser les textes en cause et être motivé en indiquant les considérations de fait et de droit qui ont justifié l'adoption de la mesure de police. Le maire peut opérer un renvoi au rapport de l'expert mais à condition que celui-ci soit annexé à l'arrêté.

L'arrêté de péril imminent pris par le maire est exécutoire de plein droit après avoir été notifié au propriétaire et après avoir été transmis au représentant de l'État dans le département dans le cadre de son contrôle de légalité.

32. – Notification de l'arrêté de péril – Tout arrêté de péril est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété (*CCH, art. L. 511-1-1*)

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ci-dessus ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté de péril reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation.

À la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'**immeuble menaçant ruine** est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Sur la base de l'article R. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation, les arrêtés pris en application de l'article L. 511-3 ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent la mainlevée de l'interdiction d'habiter sont, sans préjudice de la transmission prévue par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, communiqués au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage total ou partiel d'habitation.

33. – Obligations des propriétaires – Le propriétaire est tenu d'exécuter sans délai les mesures prescrites par l'arrêté de péril imminent.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Dans le cas où les mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais (*CCH, art. L. 511-3*).

Les travaux en question sont ceux qui ont été décrits dans l'arrêté de péril imminent et ne pourront en aucun cas être différents, sinon le maire risque de commettre une voie de fait. Ils auront le caractère de travaux publics et la commune peut engager sa responsabilité à l'occasion de leur exécution pour tout dommage causé à un tiers. Ces travaux sont financés par la commune dans un premier temps, mais la charge définitive en revient aux propriétaires, responsables de cet état de fait et de la carence.

La créance de la commune sur les propriétaires ou exploitants, née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3, comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais

exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (CCH, art. R. 511-5).

Lorsque à défaut du propriétaire, le maire a dû prescrire l'exécution des travaux ainsi qu'il a été prévu aux articles L. 511-2 et L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation, le montant des frais est avancé par la commune ; il est recouvré comme en matière d'impôts directs (CCH, art. L. 511-4).

Si le propriétaire de l'édifice, dont la dangerosité a été démontrée, estime que l'arrêté de péril imminent est illégal, il dispose de la faculté de déposer un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif territorialement compétent à l'encontre dudit arrêté afin d'en obtenir son annulation. Le tribunal ne peut d'ailleurs que prononcer l'annulation de l'arrêté sans pouvoir le modifier. En pareil cas, le maire serait tenu d'adopter un nouvel arrêté. Si l'immeuble en cause est un immeuble occupé par des locataires, le propriétaire aura une obligation de relogement.

34. – Locataires et occupants – Les locataires ou occupants de l'immeuble ne sont pas directement concernés par cette procédure. Toutefois, il est évident que ceux-ci ont un intérêt certain à faire valoir en cas de mise en oeuvre d'une procédure de péril.

Aussi, le maire a-t-il la possibilité, conformément aux dispositions de l'article L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation, de prononcer l'évacuation de l'immeuble si les conditions le justifient. Il peut également sur la base de l'article L. 2212-4 du Code général des collectivités territoriales, ordonner des mesures interdisant l'accès ou l'occupation de l'immeuble en cause, mais il sera tenu de prendre toutes les mesures nécessaires au relogement de ces personnes. Par contre, la commune ne supportera pas la charge financière des opérations de relogement des personnes évacuées d'un édifice menaçant ruine. C'est au propriétaire de l'immeuble de prendre en charge le relogement, notamment par le biais de l'article L. 521-1 du CCH.

Si les locataires ou occupants décident de ne pas évacuer l'immeuble, le propriétaire aura la faculté de saisir le juge des référés afin d'obtenir une décision d'expulsion. Pour l'exécution de cette mesure d'expulsion, le concours de la force publique peut être accordé par le préfet.

Les locataires ou occupants, peuvent enfin, sous certaines conditions, déférer l'arrêté de péril imminent au tribunal administratif en engageant un recours pour excès de pouvoir à son encontre.

À la suite des modifications introduites par l'ordonnance du 15 décembre 2005, les articles L. 521-1 à L. 521-4 du CCH qui traitent du relogement des occupants ont été réécrits. Le principe de la suspension des loyers est maintenu à compter du 1er jour du mois suivant la publicité des arrêtés de police et il est étendu aux établissements d'hébergement (hôtels meublés notamment). La suspension du bail reste également acquise, mais elle s'appliquera suite à la notification de la mesure de police et non plus seulement si une interdiction temporaire ou définitive d'habiter est prononcée.

En cas d'interdiction d'habiter, il est rappelé que les baux et autres contrats d'occupation poursuivent de plein droit leurs effets, que les mesures de police ne peuvent entraîner leur résiliation et que les occupants qui sont restés dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

En cas de refus de l'occupant de trois offres de relogement faites par la personne publique compétente, le juge d'instance compétent en la matière peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail et à l'expulsion.

35. – Danger immédiat – Dans le cas particulier où il n'y a pas seulement péril imminent mais danger immédiat – par exemple, si une portion de bâtiment menace de s'effondrer d'un instant à l'autre, ou à plus forte raison si un effondrement est en cours –, le maire doit exceptionnellement user des pouvoirs généraux de police de sécurité qu'il tient de l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales pour prendre toutes les mesures immédiatement indispensables, sans recourir préalablement à la procédure de péril

imminent (*TA Paris, 14 mars 1967, Letteron : Journ. maires 1968, p. 115 note.* – *CAA Paris, 22 févr. 2001, n° 99PA02380 et 99PA02883, Vockovic*).

La possibilité de recourir à la procédure de péril, lorsque l'état de l'immeuble le justifie, ne dispense pas le maire, autorité de police chargée d'assurer la sécurité publique, de faire cesser le danger extérieur pour les personnes et les biens (*CE, 31 mars 1989, n° 56145, cne Manosque c/ Pierrisnard : Journ. maires 1989, n° 10, p. 61*).

36. – Suites de la procédure – Si les mesures d'urgence prises à ce titre ou dans le cadre de la procédure de péril imminent ont mis fin à tout péril, l'affaire est close et il n'y a notamment pas lieu de saisir le tribunal administratif.

En revanche, il est possible que, nonobstant les mesures provisoires prises, le péril subsiste alors qu'il ne présente plus de caractère d'urgence ; le maire peut alors, s'il ne l'avait pas engagée jusqu'alors, mettre en oeuvre la procédure de péril ordinaire qui n'a aucun lien juridique avec la procédure de péril imminent qui a pu être menée. En particulier, lorsque l'immeuble présente à la fois un péril imminent et un péril non imminent, le maire doit prendre deux arrêtés distincts et soumettre chacun à la procédure qui lui est propre (*CE, 6 juin 1969, n° 73502, ville Arcueil : Rec. CE 1969, p. 291.* – *CE, 26 juill. 1985, n° 53673, cne Cannet c/ cts Lesquendieu : JurisData n° 1985-041897 ; Rec. CE 1985, tables ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. dr. adm. p. 168.* – *CAA Paris, 13 mai 2004, n° 01PA02537, José Lopes*).